



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

05.04.2022

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Heisenbergstraße 1; Antrag auf isolierte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 5 „Zw. Marktoberdorfer- u. Altenstadter Straße,, festgesetzten Regelung zur Situierung von Stellplätzen u. zur Errichtung eines Schuppens außerhalb der Baugrenzen; Beschluss

Anlagen:

**Ansicht
Grundriss
Lageplan
Luftbild**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Zwischen Marktoberdorfer- und Altenstadter Straße“.

Beantragt wird die Errichtung von zwei Stellplätzen und eines Schuppens zur Unterbringung von Fahrrädern, Mülltonnen und Feuerholz.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt zum einen Baugrenzen fest, die durch den geplanten Schuppen überschritten werden. Zum anderen sind einzelne Flächen für Stellplätze ausgewiesen, außerhalb derer die Stellplätze errichtet werden sollen. Hierzu gibt es einen Befreiungsantrag.

Die Errichtung der Stellplätze wurde bereits 2020 beantragt und am 01.12.2020 im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau behandelt. Damals wurde der Antrag abgelehnt unter anderem mit der Begründung, dass Vorgartenbereiche von Stellplätzen freizuhalten sind.

Inzwischen hat sich die Sichtweise der Bauverwaltung gegenüber den Stellplätzen jedoch etwas verändert. Gerade bei der häufigen Thematik der Nachverdichtung oder bei Dachgeschossausbauten werden regelmäßig Stellplätze gefordert, welche zwangsweise teils im Vorgarten untergebracht werden müssen. Daher ist hier nun ein Vergleich zu ziehen.

Im vorliegenden Fall kann für das Bestandsgebäude kein Stellplatz nachgewiesen werden, da das Gebäude in der Vergangenheit ohne die ursprünglich dazugehörige Garage auf dem nördlichen Nachbargrundstück verkauft wurde. Auch in der näheren Umgebung kann hierfür kein Stellplatz erworben werden. Um diesen Zustand zu heilen, bleibt also nur die Möglichkeit, die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu erschaffen. Des Weiteren möchte der Antragsteller die geplanten Stellplätze nutzen, um sein Elektrofahrzeug am eigenen Haus laden zu können.

Der Bereich in welchem die Stellplätze entstehen sollen kann nicht als klassischer Vorgarten gesehen werden. Die Grünfläche ist zum einen nicht besonders hochwertig, zum anderen befindet sich die Fläche zwischen den Reihenhäusern und dem Garagenhof im Norden, weshalb sie aus Sicht der Heisenbergstraße nicht besonders wahrgenommen wird. Vielmehr wird hier auf den Bereich vom Haus in Richtung des südlichen Gartens geachtet, welcher weiterhin grün bleiben soll. Die Stellplätze sollen zudem mit Rasengitter errichtet werden, sodass die Flächen minimal versiegelt werden und weiterhin etwas grün bleiben.

Im Bereich des Bebauungsplans sind außerdem nur an wenigen Stellen explizit Flächen für Stellplätze ausgewiesen, sodass der Großteil der in diesem Gebiet vorhandenen Stellplätze dem Bebauungsplan widerspricht. Gleich verhält es sich mit den Nebenanlagen. Bei den überwiegend engen Baugrenzen wäre jede noch so kleine Gartenhütte entgegen dem Bebauungsplan gebaut und müsste konsequenterweise beseitigt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung, sowie die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Unterschrift der direkten Nachbarn liegt vor.

Die Verwaltung könnte dem Befreiungsantrag zustimmen und das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Antrag auf isolierte Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bzw. Bauräumen für die Errichtung von zwei Stellplätzen und einem Schuppen zuzustimmen.